

**Octobre  
2006**

**ANIL**  
**HABITAT**  
**ACTUALITE**



**ETUDE**

**LES AIDES LOCALES A L'ACCESSION  
A LA PROPRIETE**

- Volume I -

**Subventions et prêts aux particuliers des Conseils généraux**

Avec le concours de l'Observatoire des pratiques  
du Conseil National de l'Habitat

**2, boulevard  
St-Martin  
75010 PARIS  
Tél. : 01 42 02 05 50  
Fax : 01 42 41 15 10**



---

## Préambule

---

### **Les aides locales à l'accession : un contexte renouvelé, une implication des différents échelons territoriaux renforcée**

#### ***Un contexte renouvelé***

Dans la répartition des responsabilités entre les différents niveaux géographiques, la politique du logement était traditionnellement et demeure largement de la compétence de l'Etat.

Pourtant les collectivités locales interviennent depuis longtemps et de façon importante dans ce domaine, notamment, mais non exclusivement, en complément de l'action de l'Etat.

En matière d'accession, ces interventions restaient, jusqu'à une époque récente, très limitées, le logement locatif social demeurant leur secteur privilégié d'intervention ; à l'exception de quelques collectivités particulièrement volontaristes qui ont fait de l'accession à la propriété l'un des outils de la maîtrise de leur développement, les aides locales relevaient plus de l'appui symbolique à la réalisation des projets que de la poursuite effective d'un objectif défini.

Deux éléments nouveaux en matière d'évolution du contexte juridique et réglementaire sont venus légitimer et renforcer l'intérêt porté par les collectivités locales à l'accession :

- La loi du 13 août 2004, relative aux libertés et aux responsabilités locales, invite les élus à une intervention accrue dans le secteur du logement. Elle institue en effet une procédure de délégation aux collectivités territoriales de la compétence d'attribution des aides à la pierre et prévoit explicitement que collectivités territoriales et EPCI peuvent apporter des aides au logement sous diverses formes, en complément ou indépendamment des aides de l'Etat. Les aides aux propriétaires occupants pour l'amélioration de l'habitat et aux personnes accédant à la propriété font partie des modalités d'intervention citées.

- A compter de janvier 2007, la loi Engagement National pour le Logement prévoit une majoration du Prêt à Taux Zéro (PTZ) de l'Etat en cas d'acquisition d'un logement neuf donnant lieu à une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales ou par un groupement de collectivités territoriales au lieu d'implantation du logement, sous réserve du respect de plafonds de ressources<sup>1</sup>. Cette majoration substantielle (majoration variable selon la zone géographique pouvant atteindre 15.000 euros) devrait effectivement inciter les collectivités locales à s'intéresser à l'accession. Plusieurs ADIL ont d'ailleurs été chargées de l'élaboration de propositions d'interventions.

Dans ce contexte, et compte tenu de la volonté affirmée par le gouvernement de développer l'accession sociale, qu'en est-il au 1<sup>er</sup> octobre 2006 des aides des collectivités locales dans ce domaine ? Comment ont évolué leurs interventions, quelles sont les aides les plus récemment mises en place, quelles sont les collectivités les plus impliquées, etc. ? Telles sont les questions qui structureront l'analyse des informations recueillies.

---

<sup>1</sup> Voir ANIL Habitat Actualité «Engagement National pour le Logement », Juillet 2006, p. 9

**Les pratiques des collectivités locales : une enquête initiée par le réseau ANIL/ADIL**

Afin de répondre à cette question, l'ANIL, grâce au concours du réseau des 68 ADIL, a initié en juin dernier une vaste enquête sur les aides locales à l'accession, enquête qui donnera lieu à trois publications :

- La première, objet de la présente étude, concerne **les aides accordées par les Conseils généraux aux particuliers**, sous forme de subventions ou de prêts.
- La seconde présentera les aides à l'accession sociale **des Conseils régionaux ainsi que les aides indirectes des Conseils généraux** (aides attribuées à des communes ou groupements de communes ou versées à des bailleurs sociaux, notamment dans le cadre d'opérations financées en PSLA ou pour les DOM, dans le cadre d'opérations « logement évolutif social »), le particulier étant dans tous les cas bénéficiaire in fine de l'aide.
- La troisième sera dévolue aux **aides des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale** (Communautés urbaines et Communautés d'agglomération au premier chef, mais aussi le cas échéant, communautés de communes) et **communes**.

Les prêts et subventions accordés aux particuliers par les Conseils généraux ont considérablement évolué, tout particulièrement depuis le printemps 2006 et de nouvelles évolutions interviendront rapidement. Dans cette perspective, une mise à jour régulière sera effectuée par le réseau ANIL / ADIL et présentée sur le site de l'ANIL : [www.anil.org](http://www.anil.org).

*Avertissement : l'enquête concerne uniquement les départements dotés d'une ADIL, nous nous efforcerons toutefois de présenter sur le site de l'ANIL les aides à l'accession actualisées de l'ensemble des départements.*



---

## Les conseils généraux impliqués et les types d'aide

---

### | Les conseils généraux impliqués : un sur trois

Si un tiers des départements dotés d'une ADIL accorde des aides à l'accession à la propriété (23 sur 68), ce pourcentage a priori élevé doit être appréhendé à la lumière de la nature des aides accordées. En effet, le nombre de bénéficiaires potentiels est extrêmement variable selon la catégorie de public visé (plafond de ressources seul requis ou catégorie de public visé), la nature de l'opération subventionnée (construction neuve, achat d'un bien neuf, achat d'un bien ancien sans travaux, achat d'un bien ancien avec travaux) ou encore la localisation de l'opération (de l'ensemble du département à certains secteurs plus ciblés). En outre, pour être attractif, le taux des prêts proposés par les Conseils généraux doit être significativement inférieur au taux du marché, ce qui n'est plus toujours le cas.

### | Trois catégories d'aide :

#### | Les primes et subventions, les prêts à 0 % ou à faible taux et les aides à l'habitat autonome des jeunes agriculteurs

Hors aides indirectes (cf. volume 2 à paraître), les aides à l'accession sociale des Conseils généraux peuvent être classées en trois catégories :

- **Les subventions** versées directement aux particuliers, pratiquées par neuf départements ont pour caractéristiques communes leur caractère récent et leur lien explicite avec le financement de l'opération par un PTZ dans deux tiers des cas.
- **Les prêts à 0 % ou à faible taux**, proposés par dix départements, peuvent être subdivisés en deux catégories : ceux à 0 %, destinées à « doper » le PTZ de l'Etat et/ou à offrir aux ménages un prêt d'un montant élevé (Paris, les Hauts-de-Seine et l'Hérault), et ceux à faible taux, d'un montant beaucoup plus modeste, et dont l'octroi n'est pas subordonné à celui d'un PTZ.
- **Les subventions** destinées à une catégorie spécifique de ménages, **les agriculteurs**, dans le cadre d'une aide à l'installation autonome sont proposés par six départements ruraux et visent généralement les *jeunes agriculteurs*.



---

## Les subventions aux particuliers

---

Les primes et subventions accordées aux particuliers peuvent être divisées en deux catégories : celles attribuées aux ménages éligibles ou bénéficiaires d'un PTZ et celles attribuées sans référence au plafond d'éligibilité au PTZ.

Dans le premier cas, nombre d'aides ont été mises en place récemment, en fonction notamment de l'extension du PTZ en 2005 à l'achat d'un bien existant, avec ou sans travaux ; dans le second cas, les aides revêtent un caractère plus ancien ou plus ciblé géographiquement. A noter que la signature d'une convention de délégation des aides à la pierre semble bien contribuer à la définition ou redéfinition des aides locales à l'accession sociale.

### **Les primes destinées aux ménages éligibles ou bénéficiaires du PTZ (5 départements) cf. tableau page 6**

Toutes récentes, la plus ancienne datant de 2004, ces aides sont essentiellement destinées à des particuliers *bénéficiaires* d'un PTZ de l'Etat et acquéreurs d'un logement existant ; dans quatre cas sur cinq, les conditions d'attribution ont été définies (ou redéfinies) en 2006.

- Le département des Alpes-Maritimes, caractérisé par la quasi absence d'accession sociale dans le parc neuf a mis en place en 2004 une aide à l'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur du nouveau PTZ, en février 2005, élargissant l'ancien dispositif en l'ouvrant à l'acquisition de logements anciens sans obligations de travaux. Le budget consenti à l'action est important, quelques 3.000 prêts ayant été accordés à ce jour. En 2006, les conditions d'obtention liées au ménage ont changé, passant de l'éligibilité au PTZ à l'attribution effective d'un PTZ, afin d'assurer une cohérence entre PTZ de l'Etat et subvention du département.
- Le département d'Ille-et-Vilaine, lui aussi caractérisé par une forte attractivité et un marché immobilier actif, est le seul à financer des opérations neuves. Toutefois, afin de veiller à ce que l'augmentation des prix des terrains n'absorbe pas tout ou partie de l'aide, la subvention est octroyée sous condition de prix maximum pour les logements achetés ou les terrains acquis pour la construction individuelle ; via ses aides indirectes aux communes et aux bailleurs, le Conseil général contribue par ailleurs à la production de foncier à coût abordable (cf. volume 2).
- Les Conseils généraux des Côtes-d'Armor et de l'Ain ont choisi de cibler l'aide sur les opérations d'acquisition de logements anciens avec travaux, afin d'éviter l'écueil du risque d'une augmentation des prix liée à une aide largement distribuée, solvabilisant la demande sans incitation au développement de l'offre.
- L'aide à l'accession revêt en Corrèze un caractère beaucoup plus ciblé, le but de l'action étant la remise sur le marché de logements vacants en milieu rural, l'éligibilité au PTZ étant seule requise.

On soulignera que le montant des subventions octroyées est de plusieurs milliers d'euros, et que les deux départements bretons ont assorti l'aide de conditions de ressources plus restrictives que le PTZ, afin de conférer un caractère résolument social à l'aide attribuée (70 % du plafond PTZ requis ou aide réservée aux ménages bénéficiant d'un différé d'amortissement du PTZ de l'Etat).

## **Les primes accordées sans référence à l'éligibilité au PTZ (4 départements) cf. tableau page 7**

Quatre départements accordent des subventions aux particuliers en fonction d'un plafond de ressources défini par le Conseil général.

- Le Morbihan fait figure d'exception, en proposant une aide à l'échelon départemental, et ce aussi bien pour une acquisition avec ou sans travaux qu'une construction neuve. La question de la prise en compte de conditions de ressources correspondant à l'éligibilité au PTZ est d'ailleurs en cours de réflexion.

Les trois autres départements accordent des aides à l'accession dans le parc existant très ciblées :

- Dans la Haute-Vienne et dans le Lot, en secteur rural pour le premier, dans les centres bourgs pour le second, l'aide vise à réhabiliter des logements vacants depuis plus d'un an ou revitaliser les centres bourgs. A l'objectif social s'adjoint donc un objectif que l'on peut qualifier de « développement des territoires ». A noter que dans le Lot la possibilité de majoration de l'aide du département à hauteur de 750 € est prévue en cas d'aide au moins équivalente d'une commune ou communauté de communes.
- Dans les Bouches-du-Rhône où une révision de l'aide proposée n'est pas exclue, la subvention - parfois complétée par un prêt - vise également des secteurs très ciblés (centres villes anciens dotés de périmètres ciblés validés par le département).

## Subventions aux particuliers : Les aides destinées aux ménages éligibles ou bénéficiaires d'un PTZ

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général de l'Ain</b> - <b>Nouvelle aide au 1er octobre 2006</b> -</p> <p>▶ Achat d'un logement ancien avec travaux</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ménages bénéficiaires d'un PTZ</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de plus de 15 ans</li> <li>• Travaux d'amélioration compris entre 5.000 et 25.000 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention à hauteur de 20% des travaux</li> <li>• Montant de la subvention : de 1.000 à 5.000 €</li> </ul>
<p><b>Conseil général des Alpes Maritimes</b> - <b>Aide mise en place en 2004, révisée en octobre 2006</b> -</p> <p>▶ Achat d'un logement ancien</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actifs des Alpes-Maritimes ou de Monaco</li> <li>• Plafonds de ressources : ménages bénéficiaires d'un PTZ</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de plus de 20 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention de 5 % du coût d'acquisition hors frais d'agence, plafonnée à 8.000 €</li> <li>• A compter du 1er octobre 2006, subvention majorée pour les jeunes étudiants et actifs de moins de 25 ans à hauteur de 10 % du coût d'acquisition, plafonnée à 10.000 €</li> </ul>
<p><b>Conseil général de Cor-rèze</b> - <b>Nouvelle aide 2006</b> -</p> <p>▶ Résorption de la vacance et remise sur le marché de logements vacants depuis plus d'un an (PIG)</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafonds de ressources du PTZ</li> <li>• Couples dont l'âge cumulé est &lt; 70 ans ou personnes seules de moins de 35 ans</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de plus de 15 ans</li> <li>• Tout le département sauf certains secteurs (Brive, Larche, Malemort, Cosnac, St Pantaleon de Larche, Ussac, Ussel et Tulle)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 % du coût de l'opération plafonné à 6.000 €</li> </ul>
<p><b>Conseil général des Côtes d'Armor</b> - <b>Nouveau dispositif 2006</b> -</p> <p>▶ Achat d'un logement ancien avec travaux de mise aux normes ou remplacement d'équipements vétustes</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond de ressources : 70 % du plafond d'éligibilité au PTZ</li> <li>• Bénéficiaires d'un PTZ</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant minimum de travaux de 6.000 €</li> <li>• Pour les logements de plus de 20 ans, diagnostic technique établi par un professionnel nécessaire pour s'assurer que le logement après travaux est aux normes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention forfaitaire de 3.000 €</li> </ul>
<p><b>Conseil général d'Ille-et-Vilaine</b> - <b>Aide mise en place en 2005</b> -</p> <p>▶ Construction ou achat d'un logement neuf</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficiaires d'un PTZ</li> <li>- avec différé d'amortissement pour tout ménage accédant</li> <li>- avec ou sans différé pour les ménages locataires HLM</li> <li>• Engagement de l'accédant d'habiter le logement pendant une période minimum de 5 années</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition d'un terrain : superficie ≤ à 750 m<sup>2</sup>, coût maximum : 45.000 € HT</li> <li>• Acquisition d'un logement neuf : prix du logement ≤ 1.800 € HT le m<sup>2</sup> de surface utile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention forfaitaire de 3.300 €</li> </ul>

## Subventions aux particuliers : Les primes accordées sans référence au PTZ

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général des Bouches-du-Rhône</b></p> <p>▸ Achat d'un logement ancien</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Critères de ressources</li> <li>• Engagement de résidence principale d'une durée de 5 à 10 ans en fonction de l'aide obtenue</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immeubles construits avant 1948</li> <li>• Logements situés dans les centres villes anciens dotés d'un périmètre d'intervention limité</li> <li>• Les demandes de mise en place d'un périmètre « PADAPA » par les communes ou EPCI sont soumises à la décision de la commission permanente du Conseil général</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prime d'un montant de 1.150 €, pouvant être complétée par un prêt sans intérêt (taux 0 %) d'un montant de 1.530 € ou 3.060 €, versée par mensualités dégressives et remboursables par mensualités progressives (3 ou 6 ans)</li> </ul>
<p><b>Conseil général du Lot</b></p> <p>▸ Achat d'un logement ancien avec travaux (revitalisation des centres bourgs)</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditions de ressources définies par le Conseil général (revenu fiscal de référence n-2) :</li> <li>- 1 personne : 12.000 €</li> <li>- 2 personnes : 18.000 €</li> <li>- 3 personnes : 20.400 €</li> <li>- 2.400 € par personne supplémentaire</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement de plus de 20 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention à hauteur de 10 % du coût de l'opération</li> <li>• Plafond de 5.000 €</li> <li>• Majoration de 750 € si aide au moins équivalente de la commune ou communautés de communes</li> </ul>
<p><b>Conseil général du Morbihan</b></p> <p style="color: red;">- Aide révisée en juin 2006 -</p> <p>▸ Construction neuve et acquisition avec ou sans travaux</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primo-accédant</li> <li>• Conditions de ressources distinctes de l'éligibilité au PTZ</li> <li>• Revenus annuels pris en compte : revenu déclaré (dernier avis d'imposition avant abattement 10 et 20 %)</li> <li>- 1 personne : 15.740 €</li> <li>- 2 personnes : 20.910 €</li> <li>- 3 pers. (couple avec 1 enfant ou personne seule avec 1 enfant) : 23.520 €</li> <li>- 4 pers. (couple avec 2 enfants ou pers. seule avec 2 enfants) : 26.240 €</li> <li>- 5 pers. et plus (couple avec 3 enfants et plus ou pers. seule avec 3 enfants et plus) : 28.900 €</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond d'opération minimum : 30.500 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention forfaitaire de 1.520 €, portée à 1.830 € dans les communes de moins de 2.000 habitants et dans les îles.</li> <li>• Subvention forfaitaire de 3.000 € et 6.000 € dans les îles lorsque l'opération est réalisée dans le cadre d'un PSLA.</li> </ul>

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général de Haute Vienne</b></p> <p>► Achat d'un logement ancien avec travaux, vacant depuis plus d'un an</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conditions de ressources définies par le Conseil général : quotient familial inférieur à 12.000 € / an</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement situé hors de l'agglomération de Limoges</li> <li>• Logement ancien (construit avant 1950)</li> <li>• Logement situé en centre bourg et vacant depuis plus d'un an</li> <li>• Aide accordée dans le cadre des programmes territoriaux de l'habitat (cinq pays)</li> <li>• Montant minimal de travaux de 5.000 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention de 10 % du montant TTC des travaux,</li> <li>• Aide plafonnée à 3.000 €</li> </ul>



---

## Les prêts aux particuliers

---

S'agissant des prêts aux particuliers, il convient de distinguer les prêts à 0 %, généralement accordés dans le cadre d'une opération bénéficiant d'un PTZ de ceux accordés en complément d'un prêt principal, généralement à caractère social, sans référence exclusive au PTZ (PTZ, mais aussi Prêt conventionné, Prêt épargne Logement ...). Dans ce cas, nombre de prêts existent depuis fort longtemps et sont attribués par des Comités départementaux d'aide au logement (CODAL) ou par des Caisses départementales de prêts immobiliers.

### **| Les prêts à 0 % (cf. tableau page 10)**

Les trois départements accordant des prêts à 0 % aux particuliers se subdivisent en deux « groupes » :

- Paris et les Hauts-de-Seine ont respectivement mis en place en 2004 et 2005 un prêt à 0 % dénommé « Prêt Paris Logement » dans le premier cas et « Prêt Logement 92 » dans le second, destinés à favoriser l'achat d'une résidence principale neuve ou non, avec ou sans travaux, afin de favoriser la primo-accession de jeunes ménages et / ou de certaines catégories de personnes (agents publics, personnes handicapées...), dans un contexte de marché immobilier très particulier. Le département des Hauts-de-Seine vient d'ailleurs d'ouvrir le bénéfice de ce prêt à 0 % aux locataires du privé ayant au moins un enfant né ou à naître.

Le montant des prêts proposés, variable selon la taille du ménage, est destiné à « doper » le PTZ ou tout au moins à offrir un prêt d'un montant non négligeable, remboursable en quinze ans et proposé par les établissements bancaires signataires d'une convention avec la ville ou le département.

- Dans la Haute-Garonne, le prêt accordé a pour caractéristiques un montant beaucoup plus réduit et des conditions d'attribution plus larges.

### **| Les prêts à faible taux (cf. tableau page 12)**

Sept départements accordent des prêts immobiliers à faible taux, généralement complémentaires d'un prêt principal et dédiés au financement de tous types d'opérations (construction ou achat d'un logement neuf, achat d'un logement ancien, avec ou sans travaux).

Mis en place dans un contexte où les taux du marché étaient élevés et les durées d'emprunts plus courtes qu'aujourd'hui, ces prêts ont été pendant longtemps attractifs ; aujourd'hui ils le sont beaucoup moins, de par leur faible montant, les taux parfois proches de ceux du marché et la durée trop courte de remboursement. Au fil des années, de nombreux départements ont d'ailleurs abandonné cette pratique ; aux dires des ADIL consultées, nombre de Conseils généraux s'interrogent sur l'adaptation ou la modification des prêts actuellement octroyés. A titre d'exemple, le département de l'Hérault a tout récemment revu à la hausse le montant du prêt accordé, ce dernier pouvant désormais atteindre 20.000 euros sur dix ou quinze ans.

A noter que dans l'Essonne, le prêt à l'accession en copropriété située en plans de sauvegarde présente un caractère atypique et s'inscrit dans le cadre du fond de requalification des copropriétés.

## Les prêts à taux zéro

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général de Haute Garonne</b>            ▶ Acquisition ou construction d'un logement neuf</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt attribué en complément d'un prêt à taux zéro ou d'un prêt conventionné (PC) ou Prêt à l'accession sociale (PAS) ou épargne logement</li> <li>• Plafond de ressources défini par le Conseil général</li> <li>• Apport personnel minimal de 10 % et taux d'effort brut de 33 % maximum</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement situé en Haute Garonne, à l'exception de la ville de Toulouse (dispositif propre à la ville en faveur de l'accession sociale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant du prêt :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.525 € pour un T2</li> <li>- 3.050 € pour un T3</li> <li>- 4.575 € pour un T4</li> <li>- 6.100 € pour un T5</li> </ul> </li> <li>• Prêt de 7 ans à 0 %</li> <li>• Le montant du prêt peut être majoré de 50 % pour un locataire HLM</li> <li>• Possibilité de remboursement anticipé sans indemnité</li> </ul>
<p><b>Paris</b>            - Prêt Paris Logement mis en place en 2004, nouvelles conditions novembre 2006 -            ▶ Acquisition résidence principale située à Paris, neuve ou ancienne, avec ou sans travaux</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aide réservée aux ménages primo accédants, répondant à l'une des conditions suivantes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- avoir moins de 35 ans</li> <li>- locataire quittant un logement social</li> <li>- locataire quittant le parc privé acquérant son logement suite à un congé pour vente</li> <li>- agents de la ville ou du département de Paris</li> <li>- certains agents publics travaillant à Paris (préfecture de police, sapeurs pompiers, personnel soignant de l'AP-HP)</li> <li>- les personnes achetant un logement destiné aux personnes handicapées</li> </ul> </li> <li>• Respecter un plafond de ressources établi sur la base du revenu fiscal de référence de l'année N-2 (avis d'imposition 2004 pour une offre de prêt émise en 2006) :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 personne : 24 687 €</li> <li>- 2 personnes : 34 380 €</li> <li>- 3 personnes : 45 658 €</li> <li>- 4 personnes : 54 512 €</li> <li>- 5 personnes et plus : 64 856 €</li> </ul> </li> <li>• Habiter Paris depuis 3 ans (sauf personnes handicapées et agents publics)</li> <li>• Ménage finançant 50 % de l'opération par des emprunts autres que le prêt Paris Logement et d'une durée au moins égale à 15 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt à 0 %</li> <li>• Montant de prêt :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 22.000 € pour une personne seule</li> <li>- 36.000 € pour autre ménage</li> </ul> </li> <li>• Durée : 15 ans</li> </ul> <p style="text-align: center;"><i>Établissements de crédit ayant signé une convention avec la ville de Paris</i></p>

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général des Hauts-de-Seine</b>  - Mise en place en 2005, nouvelles conditions octobre 2006 -  ▶ Achat neuf, ancien, avec ou sans travaux</p> <p>Objectif : doubler le montant actuel du PTZ de l'Etat</p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Primo-accédant</li> <li>• Plafonds de ressources : éligibilité au PTZ</li> <li>• Ancienneté de résidence de 3 ans dans les Hauts-de-Seine pour les ménages locataires</li> <li>• A compter d'octobre 2006, le « Prêt Logement 92 » s'adresse : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à tous les locataires du parc social (sans conditions d'ancienneté dans le parc)</li> <li>- aux familles résidant dans les Hauts-de-Seine et locataires du parc privé ayant au moins un enfant né ou à naître</li> <li>- à l'ensemble des personnes souffrant d'un handicap physique reconnu par un organisme agréé, quelle que soit la nature de ce handicap (physique, mental, sensoriel...)</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les logements acquis avec l'aide du département ne peuvent être, comme pour le PTZ de l'Etat, ni transformés en locaux commerciaux ou professionnels, ni affectés à la location, ni utilisés comme résidence secondaire, ni utilisés à titre accessoire au contrat de travail.</li> <li>• En cas de revente du logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- au cours des cinq premières années : aide du Conseil général revue (période correspondant au paiement de la bonification départementale)</li> <li>- avant la fin du prêt : remboursement intégral du capital restant dû de l'avance.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt maximum accordé en fonction de la taille des ménages, quel que soit le type de logement (neuf ou ancien) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20.000 € pour une personne</li> <li>- 25 000 € pour 2 personnes</li> <li>- 30 000 € pour 3 personnes</li> <li>- 35 000 € pour 4 personnes</li> <li>- 40 000 € pour 5 personnes</li> <li>- 50 000 € pour 6 personnes et plus</li> </ul> </li> <li>• Durée de remboursement de 15 ans</li> </ul> <p><i>Sept établissements bancaires sont actuellement partenaires du Département.</i></p>

## Les prêts à faible taux

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général de Gi-ronde</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Construction ou acquisition d'une maison individuelle neuve</li> <li>▶ Acquisition d'un appartement neuf en copropriété, acquisition du logement HLM actuellement occupé</li> <li>▶ Acquisition d'ancien en maison individuelle ou copropriété</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Condition de ressources : plafond d'éligibilité au prêt PAS</li> <li>• Conditions d'endettement maximum :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 20 à 25 % pour l'endettement immobilier</li> <li>- de 25 à 32 % en cas de crédits personnels</li> </ul> </li> <li>• Bénéficiaire : celui des conjoints qui dispose du revenu le plus élevé</li> <li>• Prêt complémentaire d'un prêt principal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant : 5 000 €</li> <li>• Taux d'intérêt : 1 %</li> <li>• Durée de remboursement : 10 ans</li> </ul> <p><i>Prêt accordé par la Caisse Auxiliaire Départementale de Prêts Immobiliers</i></p>
<p><b>Conseil général de l'Hérault</b></p> <p><b>- Révision des conditions et montant prêt au 1er octobre 2006 -</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Achat de terrain à bâtir ou construction neuve, achat d'un logement neuf ou ancien</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond de ressources à ne pas dépasser en fonction du nombre d'enfants (de 1,5 fois le SMIC pour un célibataire à 5 fois le SMIC pour un couple avec 5 personnes à charge)</li> <li>• Taux d'endettement inférieur à 33 %, 10 % apport personnel obligatoire</li> <li>• Garanties : cession de salaire et caution personnelle solidaire et assurance risque décès invalidité</li> <li>• Prêt complémentaire d'un prêt principal, le prêt principal devant être supérieur ou égal au prêt demandé, datant au maximum d'un an</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût total du projet inférieur à 250 000 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêts de 3.000 à 7.700 €</li> <li>• Taux : 3 %</li> <li>• Durée de remboursement :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- prêts de 3.000 à 4.600 € : 7 ans</li> <li>- prêts de 4.700 à 6.100 € : 10 ans</li> <li>- prêts de 6.200 à 9.900 € : 10 ou 15 ans</li> <li>- prêts de 10.000 à 20.000 € : 15 ou 18 ans</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Prêt accordé par la Caisse Départementale d'Aide Immobilière</i></p>
<p><b>Conseil général de l'Indre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Achat d'un logement neuf ou ancien avec travaux</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafonds de ressources : éligibilité au prêt PAS</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quotité de travaux minimum (20 % de l'opération)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant : de 2 300 à 3 800 €</li> <li>• Taux : 2 %</li> <li>• Durée de remboursement : de 5 à 8 ans</li> </ul> <p><i>Prêt accordé par le Comité Départemental d'Aide à la Construction (CODAC)</i></p> <p><i>Financement conjoint Conseil général communes adhérentes au CODAC</i></p>

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général de Haute Saône</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Construction neuve</li> <li>▸ Achat existant</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bénéficiaires d'un PAS</li> <li>• Taux d'endettement inférieur à 35 % des ressources</li> <li>• Souscription d'une police d'assurance vie au profit du département garantissant le montant du prêt obtenu, d'une durée minimum de 100 mois.</li> <li>• Engagement d'une caution</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour l'acquisition, logements datant de plus de 15 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt de 2 500 € maximum au taux de 5 % pour les bénéficiaires d'un prêt complémentaire</li> <li>• Prêt de 4 000 € maximum au taux de 5 % sans prêt complémentaire</li> </ul>
<p><b>Conseil général de Seine-et-Marne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Achat neuf, ancien, avec ou sans travaux</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafonds de ressources PAS + 10%</li> <li>• Personne résidant ou travaillant en Seine-et-Marne depuis 2 ans au moins</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <p>Montant maximum d'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 277.000 € (neuf ou ancien + travaux)</li> <li>- 264.000 € (ancien sans travaux)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt à 2,5 %</li> <li>• Montant maximum : 10.000 €</li> <li>• Durée : 5, 7 ou 10 ans</li> </ul> <p><i>Prêt distribué par la Caisse départementale d'Aide au Logement</i></p>
<p><b>Conseil général de l'Yonne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Achat neuf, ancien, avec ou sans travaux</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ressources inférieures ou égales à 90 % des plafonds PAS</li> <li>• Ressources inférieures ou égales à 80 % des plafonds PAS</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7.000 € à 1.5% sur 12 ans maxi + assurance</li> <li>• 9.000 € à 1.5% sur 12 ans maxi + assurance</li> </ul> <p><i>Prêt distribué par le CODAL</i></p>
<p><b>Conseil général de l'Essonne</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Acquisition d'un logement en copropriété en plan de sauvegarde</li> </ul> <p><i>Objectif : « promouvoir une re-composition sociale en encourageant les ménages aux ressources moyennes ou modestes à l'accession ; prévenir les accession à risque et le surpeuplement »</i></p>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <p>Plafond de ressources défini par le Conseil général</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt à 1,5%</li> <li>• Bonification des taux de prêt accordés par la banque de détail, dans le cadre du dispositif Fonds de Requalification des Copropriétés (FRC)</li> </ul>



## Aides à l'habitat autonome des agriculteurs

Dans des départements ruraux, où la part des actifs travaillant dans l'agriculture demeure importante, des aides à l'habitat autonome des agriculteurs sont attribuées par les Conseils généraux, sous forme de subventions (Corrèze, Côte d'Or, Côtes-d'Armor, Dordogne, Drôme, Lozère).

A l'exception de la Dordogne, où l'aide, récemment revue est élaborée dans le cadre de la prise en compte du type d'installation, les subventions allouées sont destinées aux *jeunes agriculteurs*, l'aide pouvant être différente selon la zone géographique considérée.

### Aides à l'habitat autonome des agriculteurs

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<b>Conseil général de la Corrèze</b> ▶ Neuf ou ancien avec travaux	<i>Liées au ménage</i> • Jeunes agriculteurs de moins de 35 ans  <i>Liées au logement</i> • Résidence principale située sur la commune siège de l'exploitation • Construction neuve ou aménagement de logement existant	• 40 % du coût HT de l'opération • Plafond opération : 7.650 € par bénéficiaire
<b>Conseil général de la Côte d'Or</b> ▶ Construction	<i>Liées au ménage</i> • Jeunes agriculteurs • Plafonds de ressources du PTZ	• 30 % du coût total des travaux HT, dans la limite de 6.090 €
<b>Conseil général des Côtes d'Armor</b> ▶ Neuf ou ancien	<i>Liées au ménage</i> • Moins de 35 ans, sauf dérogation exceptionnelle • Vivant en cohabitation avec les parents ou grands-parents • Aide soumise à des conditions de plafond de moyens de production de l'exploitation et de revenus extérieurs éventuels	• Subvention de 20 % du montant TTC des travaux effectués • Plafond de dépense subventionnable : 20.000 € A noter qu'une aide à l'aménagement de bâtiments existants est cumulable avec la subvention de décohabitation.
<b>Conseil général de la Dordogne</b> <b>- Aide revue début 2006 -</b> <i>Accompagner 2 types d'installations :</i> ▶ Installation à titre principal (installations individuelles ou sociétales) ▶ Installation à titre secondaire (déclinée entre l'installation progressive et la pluri-activité)	<i>Liées au ménage</i> • Agé de 18 à 50 ans • Non éligible à la dotation jeune agriculteur (DJA) • Hors cadre familial • Ayant le niveau V de formation agricole (ou une validation des acquis équivalente) • Ayant effectué un stage de préparation à l'installation • Revenus inférieurs au revenu minimum départemental (RMD) équivalent au SMIC <i>Nb : pour l'installation progressive, les revenus globaux devront être inférieurs à la moitié du RMD ; pour l'installation au titre de la pluri-activité, les revenus devront être inférieurs au RMD</i>	• 11.000 € maximum pour une installation à titre principal (dont 2.500 € maximum pour le logement sous conditions : habitat principal, présentation de permis de construire, actes notariés, factures de travaux et matériaux) • 5.500 € maximum pour une installation à titre secondaire (dont 1.000 € maximum pour le logement sous les mêmes conditions)

Objet et type de parc	Conditions d'obtention	Montant de l'aide
<p><b>Conseil général de la Drôme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Neuf ou ancien avec travaux</li> <li>▸ Aménagement de locaux qui n'étaient pas destinés à l'habitation</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeunes agriculteurs de moins de 40 ans</li> <li>• Exploitant agricole à titre principal</li> <li>• Affilié à l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond de la dépense HT subventionnable : 15.000 €</li> <li>• Taux de la prime variable selon la zone géographique               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20 % en plaine</li> <li>- 30 % en zone défavorisée hors montagne</li> <li>- 40 % en montagne</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Conseil général de la Lozère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Construction ou achat d'un logement neuf</li> <li>▸ Création ou rénovation d'un logement dans un bâtiment ancien</li> </ul>	<p><i>Liées au ménage</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jeunes agriculteurs de moins de 40 ans</li> <li>• Conditions d'éligibilité : plafonds de ressources PAS</li> </ul> <p><i>Liées au logement</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement situé sur la commune du siège de l'exploitation ou une commune limitrophe</li> <li>• En cas de travaux dans l'ancien, mise aux normes minimales d'habitabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafond de la dépense subventionnable : 22.867 € de travaux HT</li> <li>• Montant minimum de la dépense subventionnable : 3.049 € de travaux HT</li> <li>• Logement dans un bâtiment ancien : 40 % de la dépense subventionnable</li> <li>• Logement neuf et acquisition : 30 % de la dépense subventionnable</li> <li>• + 3 % de subvention en cas d'intervention d'un architecte</li> </ul>

---

▼

---

## Synthèse

---

Si un tiers des départements dotés d'une ADIL (soit 23 départements) accorde des aides à l'accession à la propriété, des différences très nettes apparaissent selon la forme de l'aide et sa date de mise en place ou de révision.

Nonobstant les aides aux agriculteurs, les aides attribuées aux particuliers par les Conseils généraux se répartissent à parité entre subventions et prêts, les subventions étant quasi exclusivement dévolues à l'achat d'un logement existant, avec ou sans travaux, les prêts concernant aussi bien l'ancien que le neuf.

Ces aides locales ont connu une nette évolution au cours des deux dernières années. A côté de prêts à faible taux, peu attractifs au regard des taux d'intérêt des prêts bancaires, on note la mise en place depuis 2004 de nouvelles aides locales, sous forme de subventions ou de prêts à 0 %, le plus souvent définies en référence au plafond d'éligibilité au PTZ.

Hors prêts à faible taux, la moitié des départements a ainsi mis en place ou redéfini en 2005 ou 2006 ses aides à l'accession. En outre, à la lumière des informations recueillies auprès des ADIL, nombre d'aides existantes devraient évoluer et de nouveaux dispositifs voir le jour dans d'autres départements.

Sur les neuf départements ayant défini ou revu leur politique tout récemment, six octroient des subventions aux particuliers et trois des prêts. Si ce faible nombre interdit les conclusions hâtives, on peut souligner la présence de six départements au marché immobilier tendu (l'Ain, les Alpes Maritimes, l'Hérault, l'Ille-et-Vilaine, Paris et les Hauts-de-Seine), celle de deux autres départements bretons, où l'accession à la propriété est nettement plus développée que dans le reste de la France (Côtes d'Armor et Morbihan), et enfin celle d'un département rural (Corrèze) où l'aide locale est un levier d'aménagement du territoire, à l'image du Lot et de la Haute Vienne.

Ce constat sera bien évidemment à nuancer et à mettre en perspective avec les aides indirectes octroyées par les Conseils généraux (aides aux communes et aides versées aux bailleurs sociaux) d'une part, les aides allouées par les Conseils régionaux d'autre part, celles-ci pouvant le cas échéant se conjuguer avec celles des départements (*cf. volume 2 des aides locales*).

Etude réalisée par Béatrice HERBERT, chargée de mission

---

Date de publication : 9 octobre 2006  
N° ISSN : 09996-4304  
Directeur de la publication : Bernard Vorms  
Comité de rédaction : Isabelle Couëtoux du Tertre,  
Patrick Afonso, Marie Armenak, Emeline Baude,  
Jean Bosvieux, Béatrice Herbert, Frédérique La-  
haye, Nicole Maury, Sylvie Merlin, Sandrine Zerbib